GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILIARE

PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL SEGUENTE BENE:

HOTEL "VILLA VECCHIA" UBICATO NEL COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE (RM) – VIA FRASCATI 49



Ing. Giampiero Cavese – Studio in Via Antonio Garbasso, 10 – 00146 – Roma
Tel. 3394678752 – e-mail: cavese.engineering@gmail.com - PEC: giampiero.cavese@ingpec.eu
P.IVA: 02668480607

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

INDICE

1 INCARICO 3
2 OPERAZIONI PERITALI 3
3 DESCRIZIONE DEI BENI DA PERIZIARE 3
3.1 CARATTERISTICHE DELL'AREA DI UBICAZIONE DEI LOTTI 3
3.2 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 5
4 RELAZIONE STORICO ARTISTICA 6
4.1 INTRODUZIONE 6
4.2 RELAZIONE STORICO ARTISTICA DI VILLA ANGELINA, POI VILLA TUSCOLANA, OGGI HOTEL VILLA VECCHIA (A CURA DELLA DOTT.SSA KAREN ILARDI) 6
4.3 BIBLIOGRAFIA 9
5 LOTTO NR. 1 9
5.1 TITOLARITA' 9
5.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE E STATO CONSERVATIVO 9
5.3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA 10
5.4 STATO DI OCCUPAZIONE 11
5.5 PROVENIENZE VENTENNALI 11
5.6 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI 11
5.7 CONSISTENZA 12
5.8 STIMA 18
6 LOTTO NR. 2 21
6.1 TITOLARITA' 21
6.2 STATO DI OCCUPAZIONE 21
6.3 PROVENIENZE VENTENNALI 21
6.4 CONSISTENZA 21
6.7 STIMA 22
7 CONCLUSIONE 23
ALLEGATO A A1
ALLEGATO B B1
ALLEGATO C C1
ALLEGATO D D1
ALLEGATO E E1

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

1 INCARICO

In data 29/04/2019 il sottoscritto Ing. Giampiero Cavese, con studio in via Antonio Garbasso, 10 - 00145 – Roma (RM), email cavese.engineering@gmail.com, P.E.C. giampiero.cavese@ingpec.eu - Tel. 3394678752, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Frosinone Sezione A numero 1580 ed abilitato all'esercizio della professione, ha ricevuto l'incarico dal Sig. Renato Ilari, nella persona di liquidatore pro tempore, di analizzare e valutare i beni successivamente descritti, di proprietà della Società I.T.A. srl – Investimenti Turistici ed Alberghieri in liquidazione iscritta al registro delle imprese di Roma REA RM – 964325 e Codice Fiscale 03437530177, successivamente denominata **Cliente**.

2 OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto corso in più riprese con inizio in data 29 Aprile 2019 e terminate in data 24 giugno 2019

Durante le operazioni è stato possibile valutare i beni, per analizzare e valutare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi.

3 DESCRIZIONE DEI BENI DA PERIZIARE

3.1 CARATTERISTICHE DELL'AREA DI UBICAZIONE DEI LOTTI

L'immobile è ubicato nel Comune di Monte Porzio Catona, in via Frascati, 49, in posizione baricentrale rispetto i comuni di Frascati e Monte Porzio Catone ed il casello autostradale di Monte Porzio Catone. E' situato sul pendio di una collina sulla cui sommità è presente villa Mondragone, insieme a Villa Vecchia, una delle 12 ville Tuscolane realizzate dalla nobiltà papale nel XVI secolo in agro di Frascati, nei Castelli Romani, attualmente centro congressi. L'immobile Villa Vecchia, di importanza storico-monumentale, sede di Papi e famiglie importanti nei secoli passati, è stato dichiarato di "Importante interesse archeologico e storico" ai sensi della Legge N.1089 del 1 giugno 1939 con Decreto del Ministro Segretario di Stato in data 14/07/1979, notificato in data 17/11/1979 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Roma 2 in data 21/04/1978 n. RP 5606.

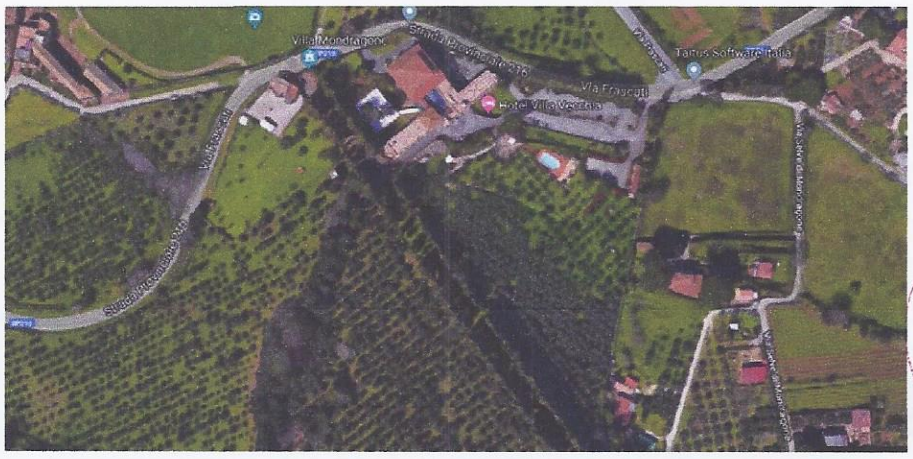


Foto 1 : Localizzazione Hotel Villa Vecchia - foto aerea

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589



Foto 2 : Villa Vecchia / Villa Mondragone- foto aerea

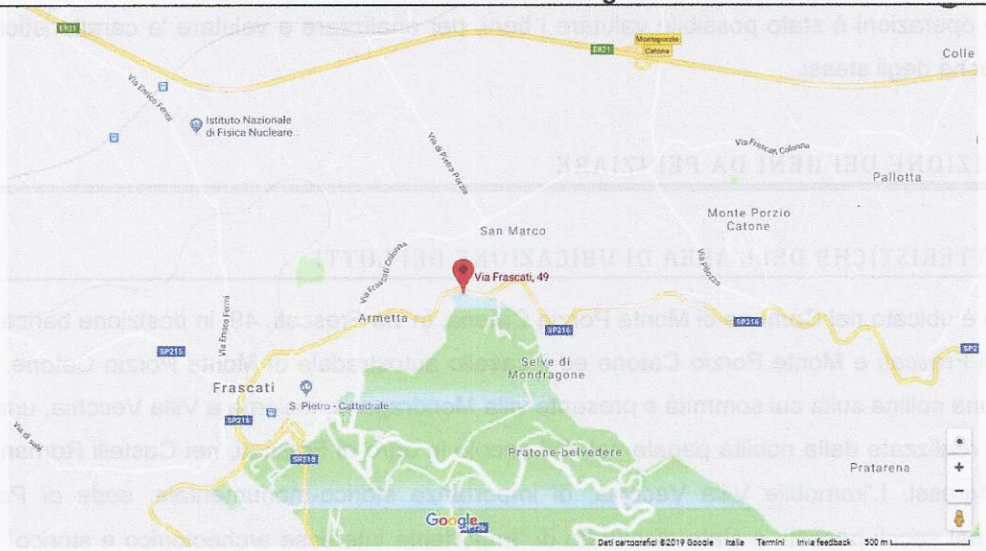


Foto 3 : Inquadramento generale dei Beni – Casello autostradale Monteporzio Catone

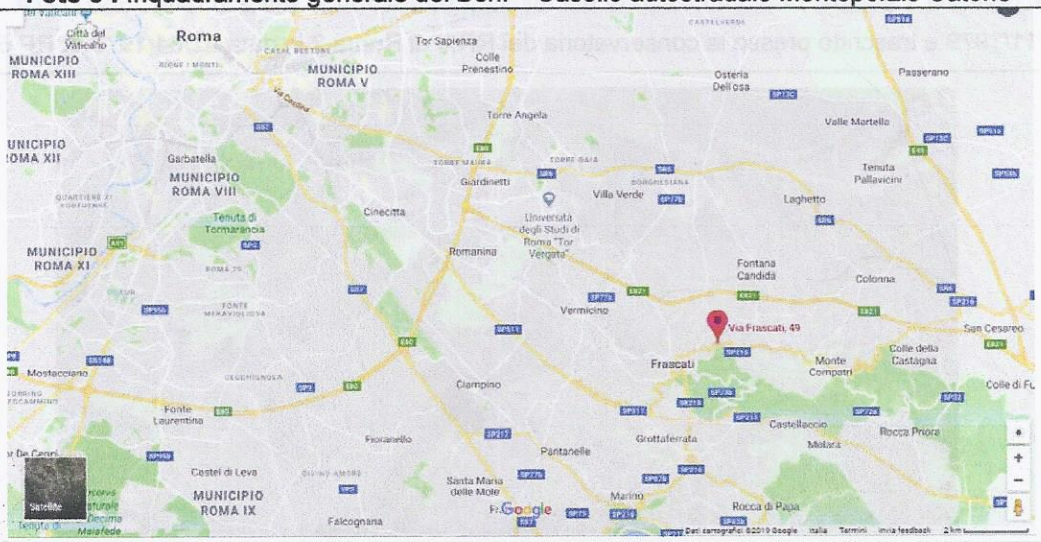


Foto 4 : Inquadramento generale dei Beni – Roma

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

3.2 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della valutazione sono di seguito specificati:

1) **Bene N° 1** – Albergo ubicato nel Comune di Monteporzio Catone (RM) in via Frascati 49;
2) **Bene N° 2** – Terreno ubicato nel Comune di Monteporzio Catone (RM) in via Frascati 49.

Nella seguente tabella sono riportati gli estremi identificativi dei lotti – Censiti in catasto – Comune Monte Porzio Catone:

LOTTO	CATASTO	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA m^2	SUP. CATAST. m^2	RENDITA €
1	CF	6	49	503	D/2	-	-	-	181.273,50

LOTTO	CATASTO	FOGLIO	PART.	QUAL. CLASSE	SUPERFICIE Ha are ca	REDDITO Dominicale €	REDDITO Agrario €
2	CT	6	48	Orto irrig. 2	06 are 00 ca	13.63	6.04

La proprietà si sviluppa su più terrazzamenti a scendere verso la strada provinciale. L'accesso è consentito dalla presenza di due ingressi carrabili muniti di cancello, su tutto il lotto è presente una recinzione, dominante in muratura di pietrame misto; in parte la muratura è sormontata da rete. L'area è suddivisa in diverse zone:

- Parcheggio asfaltato, in corrispondenza dell'ingresso principale;
- Zona pavimentata in porfido, in corrispondenza dell'ingresso dell'hotel;
- Area destinata a piscina, su primo terrazzamento davanti all'ingresso dell'hotel;
- Locali tecnici, nr. 2 strutture all'interno dell'area;
- Zona coltivata a piante di ulivi, terrazzamenti nella parte alta del lotto.

Il corpo della struttura primaria, realizzato nella seconda metà del XVI secolo, è costituito in muratura portante con archi e volte, larghe strutture murarie, ampi saloni e camere aventi alti soffitti. La lunga storia di Villa Vecchia inizia all'incirca nel 1558 con la costruzione del primo nucleo di modeste dimensioni da parte del Cardinale Giovanni Ricci di Montepulciano e successivamente ampliata ed impreziosita dai successori fino ad arrivare al XX secolo dove Villa Vecchia viene ceduta all'Ordine dei Gesuiti i quali realizzano un restyling della struttura in base ad un progetto architettonico che è un accostamento tra l'originaria struttura e l'attuale. Successivamente la Villa viene ceduta ad un istituto di suore le quali vendono all'attuale proprietario che trasforma l'edificio in una struttura alberghiera.

In seguito al cambio di destinazione d'uso a struttura alberghiera sono stati eseguiti interventi di riqualificazione dell'intero lotto. Nel corpo originario gli interventi sono stati eseguiti con lo scopo di rimetter in luce le caratteristiche storico-architettoniche di pregio della struttura originaria con l'obiettivo di ripristinare l'atmosfera cinquecentesca tipica delle ville Tuscolane.

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

4 RELAZIONE STORICO ARTISTICA

4.1 INTRODUZIONE

La valenza di Villa Vecchia è stata messa in rilievo dalla Dott.ssa Karen Ilardi la quale è stata incaricata di inquadrare Villa vecchia a livello storico artistico. La Dott.ssa Karen Ilardi è laureata in Beni Culturali (ramo archeologico) presso l'Università della "Tuscia", specializzata in Archeologia Classica all'Università "La Sapienza" è catalogatore esperto del Ministero dei Beni Culturali. Ha svolto campagne di scavo in Italia ed all'estero e pubblicato articoli in riviste scientifiche nazionali ed internazionali. Ha collaborato per 10 anni presso i Musei Capitolini ed ha collaborato al nuovo allestimento della Galleria Lapidaria nel 2005.

4.2 RELAZIONE STORICO ARTISTICA DI VILLA ANGELINA, POI VILLA TUSCOLANA, OGGI HOTEL VILLA VECCHIA (A CURA DELLA DOTT.SSA KAREN ILARDI)

La villa, il cui aspetto attuale ha ben poco della sua forma originaria, è stata accuratamente delineata oltre un secolo fa da Felice Grossi Gondi nella sua pubblicazione *Le Ville tuscolane nell'epoca classica e dopo il Rinascimento. La villa dei Quintili e la villa di Mondragone.*

Seconda in ordine di tempo delle Ville Tuscolane ad essere costruite, derivò il suo nome originario di Angelina dalla chiesa di S. Angelo in Pescheria nel ghetto di Roma, di cui era titolare il cardinale Ranuccio Farnese negli anni in cui acquisì il terreno per edificarne il primo edificio. La scelta del cardinale di far costruire lì una villa era dovuta alla predilezione che già suo nonno papa Paolo III Farnese aveva avuto per Frascati e per il suo territorio.

La prima acquisizione risale al 13 settembre 1560 dai Signori della Molara, con l'ampliamento dell'area sempre nello stesso anno, acquisendo il terreno in località *Grotte Alte*, probabilmente per la preesistenza di antiche sostruzioni romane, che sembra corrispondere oggi alla zona del Barco. Il 2 settembre 1561 i Signori della Molara donarono al cardinale Farnese l'acqua esistente nella loro località *Formello de Lode*, per trasportarla attraverso delle condutture sotterranee nella villa che voleva costruirsi.

La villa compare cinque volte in un atto del 28 aprile del 1562 quando il cardinale Farnese decide di acquisire vigne di proprietà dei fratelli Giovanni junior e Giulio Ricci e in due casi si cita la via che portava *ad villam Angelinam*. Secondo Bilancia, è ragionevole pensare che la villa fosse attrezzata di strutture di accoglienza e quindi di un edificio per far soggiornare gli ospiti. Si presume che già nel 1562 esistesse il casino di Villa Angelina e che la costruzione della villa fosse stata realizzata per volontà del cardinale Farnese.

Il cardinale in alcune lettere riferisce il suo apprezzamento per la villa, ma non cita mai i lavori di costruzione del casino. L'unica notizia che potrebbe far riferimento a questi lavori è la lettera del 14 luglio del 1564 con cui Tizio Chermadio, maestro di casa del cardinale, informò il suo signore dei lavori necessari al tetto e alla sala di un edificio imprecisato e visto che i Farnese in quel periodo possedevano oltre a Villa Angelina solo l'abbazia di Grottaferrata, sembra presumibile per Bilancia poter pensare si tratti della stessa villa.

Il 28 ottobre 1565 il cardinal Farnese muore e la villa viene venduta il 14 aprile 1567 al cardinale Marco Sittico *Altemps*, titolare di S. Giorgio al Velabro. Abbiamo il primo documento che ci descrive il casino della Villa Angelina così come era stato costruito dai Farnese. L'edificio aveva al pianterreno una sala con tre finestre,

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

alla cui sinistra c'erano una stanza e due camerini con quattro finestre, ed alla destra due camere e la scala a chiocciola, in ciascuno dei due piani superiori c'erano una sala e una camera; nell'interrato dell'edificio si trovava la cantina, ed esternamente c'erano il cortile principale e la stalla per i cavalli. Dalla pianta del *Keller* (**Fig.** 1 Allegato A), si desume che il casino avesse una dimensione di 28 x 9,50 metri. L'ingresso del casino era rivolto a sud - ovest, e immetteva direttamente nella sala e le camere erano disposte a destra e a sinistra della sala centrale, una di fila all'altra. Era un edificio modesto, probabilmente non finito.

Il Cardinal *Altemps* diede un grande impulso allo sviluppo della zona. Fra l'11 Settembre ed il 14 dicembre del 1568 intraprese lavori di ampliamento per la costruzione di un *casone* o *cascina*. Il 22 gennaio 1569 il cardinale stipulò un contratto per la fornitura di legna da utilizzare per gli ampliamenti della villa, letteralmente *per la fabrica che se ha da fare alla Villa Tusculana.* Dal documento risulta che il legname sarebbe servito per l'andito, la sala e il salotto sia del primo che del secondo piano, per *i 4 camerini sotto e sopra* e per le quattro *salette*.

Notizie sull'andamento dei lavori si desumono dalle lettere inviate nel corso del 1569 dal governatore della Villa al cardinale *Altemps*: lavori per il solaio dell'andito, creazione di una scala a chiocciola, realizzazione di una cucina e restauro delle *stanze vecchie*; lavori nella parte davanti della villa e ai mezzanini. Come documentano alcune lettere, la direzione dei lavori fu affidata a Jacopo Barozzi da Vignola e dalla lettera del 3 dicembre la villa risulta finita. Da un documento dell'epoca risulta che gli appartamenti erano riccamente arredati.

Negli anni successivi furono fatti altri lavori di un certo rilievo: costruzione dell'abitazione dei mezzadri e realizzazione di una cappella. Nel 1573 intraprese i lavori di costruzione della Villa di Mondragone e donò la villa Angelina al figlio Roberto, ma continuò a realizzare progetti di restauro nella villa, realizzando una nuova cucina, un tinello, una dispensa, una nuova stalla, un nuovo fienile e una nuova recinzione della villa. Nel 1575 vengono portate a termine le recinzioni del *pomario*, probabilmente l'inizio di quello che diverrà il Barco, parco recintato destinato al riposo e al divertimento, ma anche alla caccia e alla riserva degli animali.

Dopo la morte del cardinale, la villa passò a suo nipote Giovanni Angelo *Altemps.* In base ad alcuni disegni del XVI secolo la villa doveva presentare una pianta quadrata con salone centrale che attraversava l'edificio in tutta la sua lunghezza, ingressi in asse e stanze disposte in fila sui due lati. In una relazione riguardante i beni del duca *Altemps*, l'edificio principale dell'antica villa Angelina è descritto come *un gran casone più tosto buono et utile che bello e pomposo, suddiviso in quattro appartamenti* e compare la sua prima sommaria rappresentazione, indicata come *Villa del eccellentissimo signor duca Altemps* nella quale compare come un edificio a tre piani con una torretta centrale, affiancato da strutture più piccole (**Figg.** 2 e 3 Allegato A).

Il 29 novembre 1613 il duca Giovanni Angelo *Altemps* vende la villa al Cardinal Scipione Borghese, nipote di papa Paolo V. In quel periodo, per distinguerla dalla villa più recente, veniva chiamata *villa sotto Monte Dragone* e vengono eseguite opere di riparazione e adeguamento. Negli anni 1614-1615 vengono svolti lavori di manutenzione e restauro al palazzo della villa e in particolare al Barco. Furono svolti lavori di falegnameria che riguardarono in particolare telai delle porte e delle finestre e mobili nella camera da letto del cardinale.

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

Significativa è la stampa di Matteo *Greuter*, pubblicata nel 1620 (**Fig. 4** Allegato A), in cui l'edificio della villa appare come un unico edificio quadrangolare, incorniciato da un bugnato angolare, che si sviluppa su quattro piani, compatto con il tetto a quattro falde da cui emerge la colombaia. La sua facciata appariva piuttosto essenziale, costituita da filari di sette finestre, un portone centrale bugnato, lo stemma del cardinale e una scalinata centrali. Alla sua destra c'era un edificio comunicante adibito a locali di servizio e deposito. A sinistra, sul retro si intravede la cappella con il suo campanile e l'ingresso del Barco. Ancora più esaustive sono le ricostruzioni che *Franck* fa in base all'incisione del *M. Greuter, "Villa Tuscolana" e "il Barco"* (**Figg.** 5 e 6 Allegato A).

Dalle successive stampe del XVII secolo di G. Lauro, *Descriptio Tusculi* e D. *Barrière*, *Vero e novo disegno di Frascati con tutte le ville convicine*, non risultano ci siano state modifiche alla costruzione (**Figg**. 7 e 8 Allegato A). Se l'aspetto risulta immutato, invece cambiano la funzione e l'uso della villa, e fu denominata *Villa Vecchia detta Villa Tusculana* e fu adibita a usi commerciali. Nel 1809 la villa fu data in affitto a Giuseppe Camporesi per dodici anni. Nel marzo del 1821 le truppe austriache dirette a Napoli e successivamente le truppe dello Stato Pontificio si accamparono a Villa Vecchia provocando molti danni agli edifici e alle piantagioni. Infine, per volontà del principe Marcantonio Borghese, nel fienile fu realizzata una filanda, e l'edificio principale della villa subì delle modifiche. Al pianterreno del palazzo fu abbassato il solaio dell'androne, fu demolita l'antica scala che conduceva al primo piano e fu costruita una nuova scala a chiocciola che partiva dal sotterraneo e che si articolava in tre rampe; sempre nel lato destro fu ricavata una cucina dalla sagrestia della cappella. Al primo piano, furono modificate quasi tutte le aperture sia delle porte sia delle finestre. In tutto l'edificio, furono rifatti i pavimenti e reintonacate tutte le pareti e furono restaurati in esterno le facciate. Due diventavano gli edifici principali: la villa e la filanda che furono dati in affitto a Luigi Tarsetti e infine la villa fu affittata ripetutamente, versando anche in cattive condizioni. Il 30 luglio 1896 la villa fu ceduta ai Gesuiti insieme a Villa Mondragone e a tutte le proprietà terriere confinanti ad eccezione di Villa Taverna. I Gesuiti affittarono alle suore Dorotee Villa Vecchia *per uso di villeggiatura* a partire dal 1 marzo del 1900. Le condizioni in cui versava la villa non erano delle migliori e nel 1916 fu concessa all'esercito italiano per adibirla come ospedale durante la Prima Guerra Mondiale.

In una cartolina degli anni 20 (**Fig. 9** Allegato A), il casino ha ancora la colombaia, ma l'edificio sulla destra è stato sopraelevato superando in altezza l'edificio. Nel corso della Seconda Guerra Mondiale, la villa fu occupata dai tedeschi e durante la ritirata del 3 giugno del 1944 fu data a fuoco. La villa fu ceduta a un istituto di suore e infine a un privato per trasformarlo nell'albergo attuale *Hotel Villa Vecchia*.

L'edificio oggi conserva la forma cubica, il numero delle finestre, la foggia del portale bugnato (**Fig. 10** Allegato A), anche se non è più l'ingresso principale, ma si entra sul lato opposto. La colombaia è stata trasformata in un superattico e la scalinata è stata sostituita da una terrazza su pilastri, dalla quale sono visibili le finestre dello scantinato. Al pianterreno, nella sala centrale è evidente ancora il portale di uscita (**Fig. 11** Allegato A), e nel seminterrato è ancora presente la scala a chiocciola. Inoltre, sono scomparsi gli edifici adiacenti e dove doveva essere collocata originariamente la cappella, oggi c'è l'ala moderna destra dell'edificio (**Fig. 9** Allegato A).

Karen Ilardi

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

4.3 BIBLIOGRAFIA

F. Bilancia, *La Villa Angelina, poi Tuscolana Vecchia* in N. B. Guerrieri Borsoi, *Lo "Stato Tuscolano" degli Altemps e dei Borghese a Frascati*, Roma 2012, pp. 41-59, figg.1-22.

C. L. Franck, *The Villas of Frascati, 1550-1750*, London 1866, fig. 47; figg. 49-50.

F. Grossi Grondi, *Le Ville tuscolane nell'epoca classica e dopo il Rinascimento. La villa dei Quintili e la villa di Mondragone,* Roma 1901.

F. E. Keller, *Zum Villenleben und Villenbau am Roemischen Hof der Farnese. Kunstgeschichtliche Untersuchung der Zeugnisse bei Annibal Caro. Mit einem katalog der Villen Frascatis im 16. Jahrhundert als Anhang,* Berlin 1980, fig. 95.

5 LOTTO NR. 1

5.1 TITOLARITA'

Alla data di redazione della stima la Società intestataria dei beni sono di riportati di seguito (Allegato B-Visure):

- I.T.A. srl – Investimenti Turistici ed Alberghieri in liquidazione iscritta al registro delle imprese di Roma REA RM – 964325 e Codice Fiscale 03437530177,

5.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE E STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, costituito originariamente da un corpo centrale realizzato nella seconda metà del XVI secolo, è costituito da quattro piani fuori terra ed un seminterrato, realizzato con struttura portante in muratura a sacco su fondazioni a pozzo e volte. Intorno agli anni 50 del secolo scorso vennero realizzate due appendici, in adiacenza al corpo primario, costituite da quattro piani fuori terra.

La pavimentazione interna risulta pregiata, realizzata in marmi e monocottura di pregio negli ambienti comuni e moquet e parquet nelle stanze; i bagni presentano rivestimenti in ceramica rubinetteria di alta qualità.

Nell'edificio originario il collegamento tra i vari piani è assicurato da un antica e pregiata scala elicoidale con gradini in peperino, sono presenti 3 ascensori, uno nella struttura originaria e due nelle appendici laterali.

Nella grande sala ristorante è stato messo in evidenza la caratteristica storico-architettonica della struttura grazie alla pavimentazione in cotto ed al restauro degli archi e delle volte a canna ed al trattamento delle pareti in tinta a calce spugnata.

L'impianto termico è alimentato a metano a ventilazione forzata mediante fankoil presenti nei vari ambienti è prodotto mediante tre caldaie poste nella centrale termica le quali generano acqua calda sanitaria.

Tutti i locali sono dotati di impianto di aria condizionata prodotta da gruppi refrigeratori posti nella centrale UTA.

Gli infissi risultano in parte in alluminio laccato e vetrocamera ed in parte in legno; negli ambienti in cui non sono presenti finestre sono state realizzati sistemi di ventilazione forzata in grado di garantire un ricambio d'aria. Sono presenti due scale di sicurezza in acciaio collocate all'estremità delle due ali nuove.

All'esterno dell'albergo sono presenti aree adibite all'accoglienza dei Clienti ed un ampio parcheggio.

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

Il livello delle finiture dell'immobile risultano di pregio e valorizzano tutto il complesso edilizio.

Lo stato conservativo dell'albergo risulta nel complesso, buono. Nell'allegato C sono riportate foto che evidenziano le finiture e lo stato conservativo dell'albergo.

5.3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Di seguito si riporta la documentazione relativa all'immobile oggetto di stima:

NR.	DESCRIZIONE	DATA	PROT.	REP.	RACC.	NOTA
1	Parere favorevole cambio destitazione d'uso	20/05/1998	6676	-	-	Parere favorevole al cambio di destinazione d'uso in attività alberghiera - Il Comune di Monte Porzio Catone autorizzò il cambio di destinazione d'uso in seguito al parere del giurista Avv. Gabriele Liuzzo
2	Atto d'obblogo - Vincolo	19/10/1998	1998	81546	10334	Vincolo su terreno di 24,500 mq a servizio dell'edificio, 3500mq a parcheggio a servizio dell'edificio
3	Parere favorevole MiBCA	25/08/1998	-	-	-	Parere favorevole rilasciato dal Ministero per i Ceni Culturari ed Ambientali rilasciato alle Suore Missionarie di Nostra Signora d'Africa
4	Concessione edilizia nr.10/1998	20/11/1998	-	-	-	Rilasciata alla Società ITA Srl Investimenti Turistici Alberghieri per il cambio di destinazione d'uso con opere dell'edificio Villa Vecchia
5	Autorizzazione Genio Civile	28/02/2000	6256	-	-	Rilasciata alla Società ITA Srl Investimenti Turistici Alberghieri per inizio lavori
6	Concessione edilizia nr.8/2000	30/05/2000	-	-	-	Rilasciata alla Società ITA Srl Investimenti Turistici Alberghieri per l'esecuzione delle opere previste nel progetto variante in corso d'opera per la ristrutturazione dell'edificio Villa Vecchia
7	Parere preventivo del corpo VVFF	30/06/2000	265447	-	-	In cui si esprime parere favorevole alla realizzazione del progetto, a condizione che siano rispettate le norme di prevenzione incendi per le atività alberghiere preesintenti, riportate nel DM 9 aprile 1994
8	Parere favorevole U.S.L. RM/H	21/07/2000	1051	-	-	Parere favorevole dell'USL per l'attività ricettiva di albergo
9	Certificato di Idoneità statica	16/08/2000	11202	-	-	Depositato presso il Comune di Monte Porzio catone, emesso dall'Ing. Marco Raffaelli
10	Autorizzazione Sanitaria	17/08/2000	11260	-	-	Rilasciata alla Società ITA Srl Investimenti Turistici Alberghieri per l'attività di ristorazione tipologia "A" e "B" aperta al pubblico
11	Autorizzazione allo scarico	17/08/2000	11261	-	-	Rilasciata alla Società ITA Srl Investimenti Turistici Alberghieri dal Comune di MPC
12	Certificato di abitabilità	17/08/2000	11262	-	-	Rilasciata alla Società ITA Srl Investimenti Turistici Alberghieri dal Comune di MPC
13	Concessione edilizia nr. 2/2002	04/04/2002	-	-	-	Rilasciata alla Società ITA Srl Investimenti Turistici Alberghieri per la realizzazione di una piscina a servizio dell'Hotel Villa Vecchia

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

5.4 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società SS Hotel srl con sede a Marino (Roma), Via Romana, 23 Codice Fiscale e P.IVA nr. 01502170556, R.E.A. RM-1481490 con atto "Contratto di affitto di ramo d'azienda Alberghiera e di Ristorazione" stipulato dal Notaio Ciaffi Rep. 4823.

5.5 PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
		COMPRAVENDITA			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°
Dal: 16-lug-98	Soc. ITA srl C.F.: 03437530177 Proprietario per 1/1	Notaio SIROLLI di ROMA	16-LUG-98	23728	-
		TRASCRIZIONI			
		PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
		Conservatoria: ROMA 1	21-LUG-98	23603	15618

5.6 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio è emerso quanto segue (Allegato E):

Iscrizioni:

1) **Ipoteca volontaria derivante da Atto di Mutuo a favore della Cariplo Cassa di risparmio (oggi Intesa San Paolo)**
   Iscritto a Roma il 10/03/1999
   Reg. gen. 7323 – Reg. part. 2084
   Importo 8.521.835,83 €

2) **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di Banca di Roma (Società per azioni)**
   Iscritto a Roma il 01/01/2001
   Reg. gen. 55 – Reg. part. 12
   Importo 6.000.000.000 £

3) **Ipoteca legale a favore di S.R.T. Lucca e Cremona S.P.A.**
   Iscritto a Roma il 31/08/2006
   Reg. gen. 58431 – Reg. part. 14759
   Importo 57.363,46 € di cui 28.681.73 €
   Contro ITA srl

4) **Ipoteca legale a favore di GERIT S.P.A, Agente riscossione provincia di Roma**
   Iscritto a Roma il 24/05/2007
   Reg. gen. 41716 – Reg. part. 12201
   Importo 763.384,00 € di cui 381.692,00 €
   Contro ITA srl

5) **Ipoteca legale a favore di EQUITALIA GERIT S.P.A**
   Iscritto a Roma il 22/05/2009
   Reg. gen. 30986– Reg. part. 9061
   Importo 810.472,00 € di cui 405.236,00 €
   Contro ITA srl

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

Trascrizioni:

1) **Domanda giudiziale**
   Trascritto a Roma 1 il 24/10/2008
   Reg. gen. 63640 – Reg. part. 38224
   A favore di Cargoservice
   Contro: ITA srl

2) **Sequestro preventivo**
   Trascritto a Roma 1 il 29/12/2009
   Reg. gen. 83732 – Reg. part. 43504
   Dal Tribunale di Reggio Calabria, Ufficio GIP rep. 95/2009 del 19/12/2009

3) **Pignoramento**
   Trascritto a Roma 1 il 08/04/2010
   Reg. gen. 21632 – Reg. part. 12610
   A favore di Intesa San Paolo SPA
   Contro: ITA srl

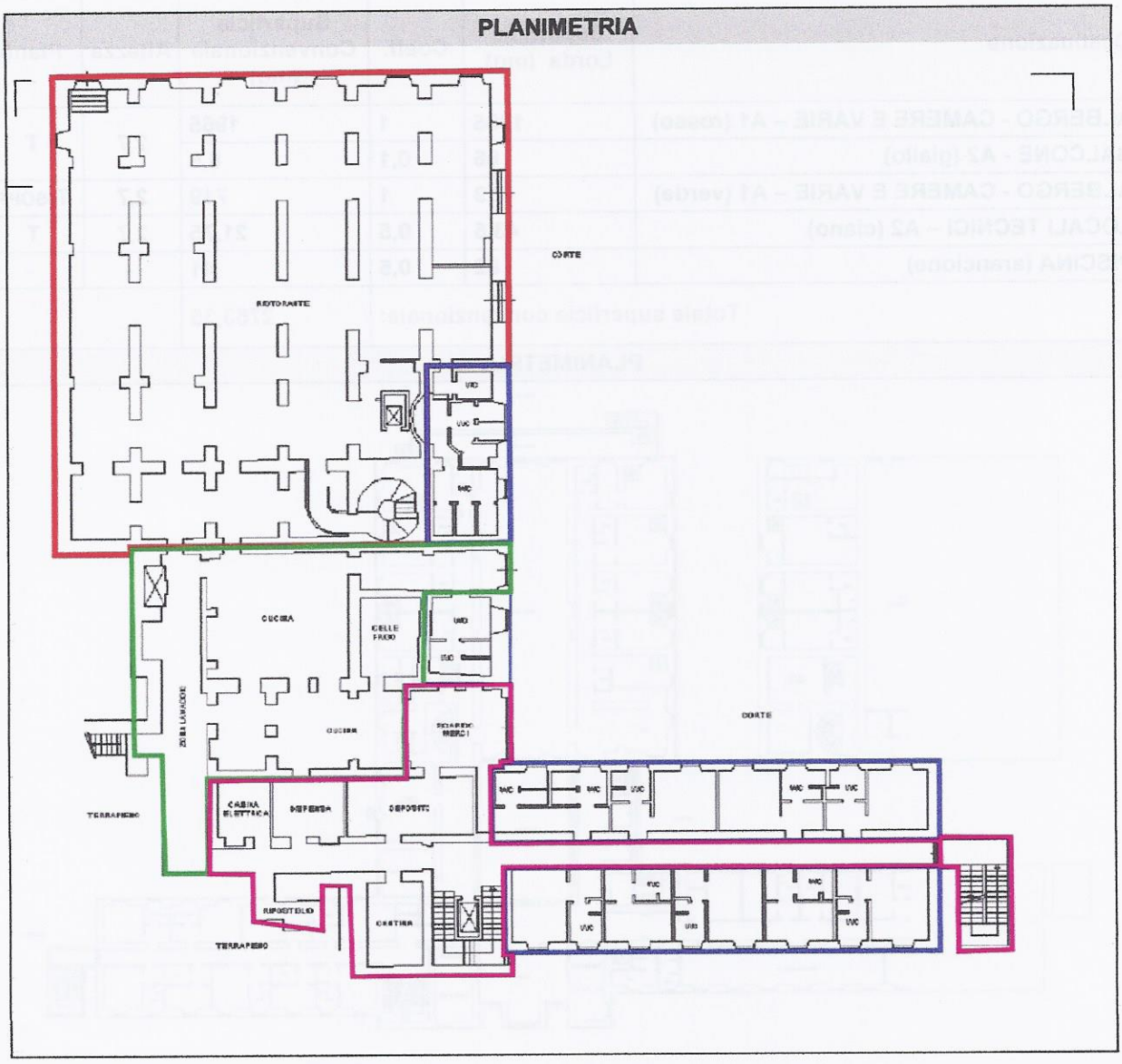
5.7 CONSISTENZA

Le superfici lorde, che di seguito si riportano, sono state ragguagliate applicando i criteri di omogeneizzazione scelti in accordo al D.P.R. Nr.138 del 23 marzo 1998, come alla Norma UNI10750 o alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento. Nell'Allegato D sono riportate le planimetrie catastali

1) Nel piano *SEMINTERRATO* del complesso originario è presente un ristorante di circa 300 coperti ed un'ampia zona per il buffet, il quale dispone di WC uomini, donne e per disabili. Nella zona posteriore al ristorante sono presenti uffici, la cucina, le cella frigo, servizi la zona lavaggi la zona di preparazione carni, pesce e verdure le dispense e la zona prime colazioni. Nell'ala destra sono collocati 2 WC ed 8 camere con servizi, di cui 6 doppie e 2 singole (14 posti letto).

PIANO SEMINTERRATO					
Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (mq)	Altezza	Piano
LOCALE RISTORANTE – A1 (rosso)	654	1	654	2,7	S
LOCALE CUCINA – A1 (verde)	239	1	239		
LOCALE BAGNI– A1 (blu)	307,4	1	307,4		
LOCALI ACCESSORI - A2 (magenta)	217,8	0,5	108,9		
LOCALI TECNICI - A2 (magenta)	162,6	0,25	40,65	3,5	S
Totale superficie convenzionale:			1349,95		

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

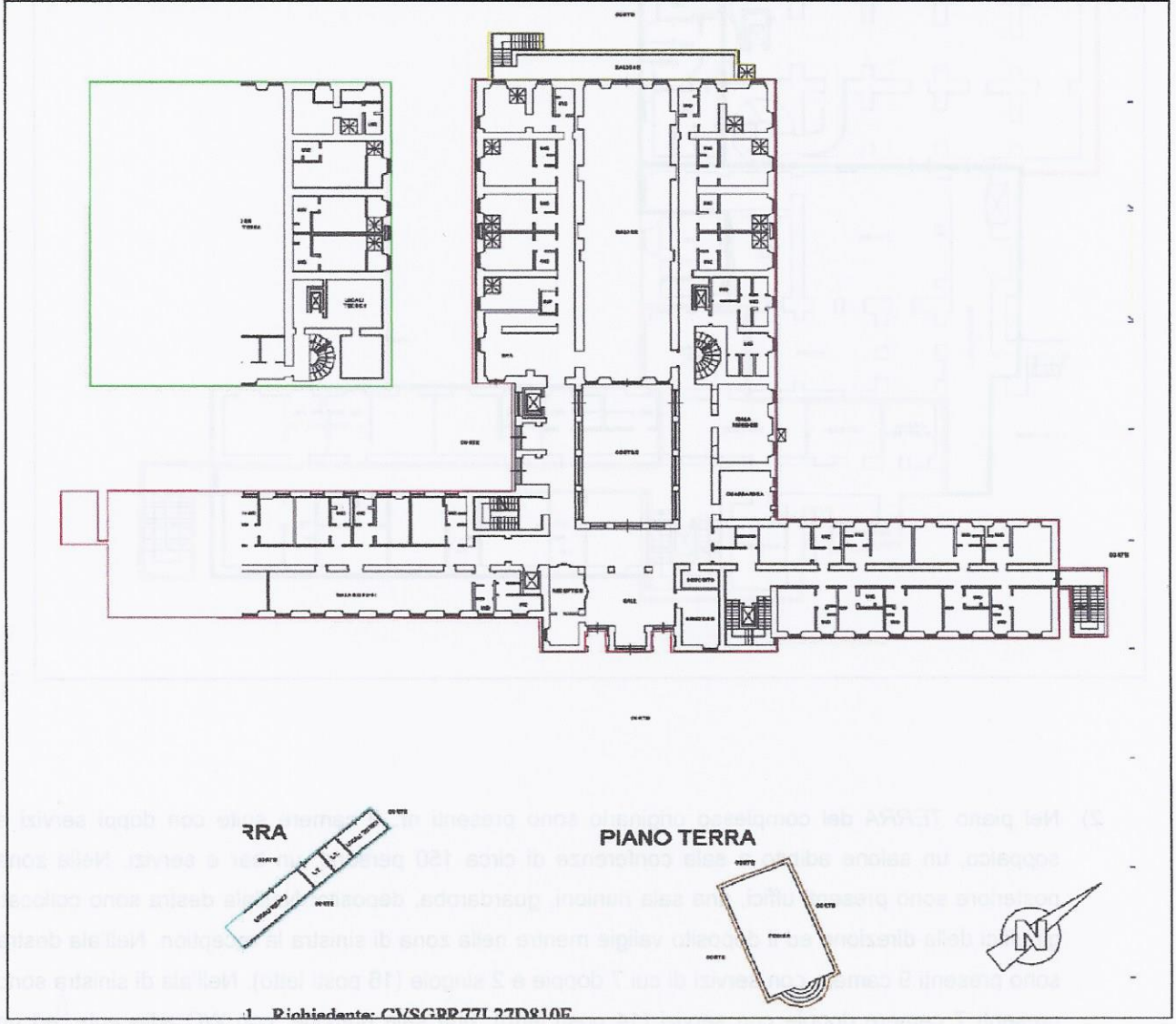


2) Nel piano *TERRA* del complesso originario sono presenti nr. 9 camere suite con doppi servizi e soppalco, un salone adibito a sala conferenze di circa 150 persone, un bar e servizi. Nella zona posteriore sono presenti uffici, una sala riunioni, guardaroba, deposito. Nell'ala destra sono collocati gli uffici della direzione ed il deposito valigie mentre nella zona di sinistra la reception. Nell'ala destra sono presenti 9 camere con servizi di cui 7 doppie e 2 singole (16 posti letto). Nell'ala di sinistra sono presenti 7 camere doppie con servizi (14 posti letto), una sala riunione, con WC adiacente, ed un ripostiglio.

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

PIANO TERRA					
Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coeff.	Superficie Convenzionale (mq)	Altezza	Piano
ALBERGO - CAMERE E VARIE – A1 (rosso)	1965	1	1965	2,7	T
BALCONE - A2 (giallo)	66	0,1	6,6		
ALBERGO - CAMERE E VARIE – A1 (verde)	719	1	719	2,7	T-SOPP
LOCALI TECNICI – A2 (ciano)	43,5	0,5	21,75	2,7	T
PISCINA (arancione)	82	0,5	41	-	-
Totale superficie convenzionale:			2753,35		

PLANIMETRIA



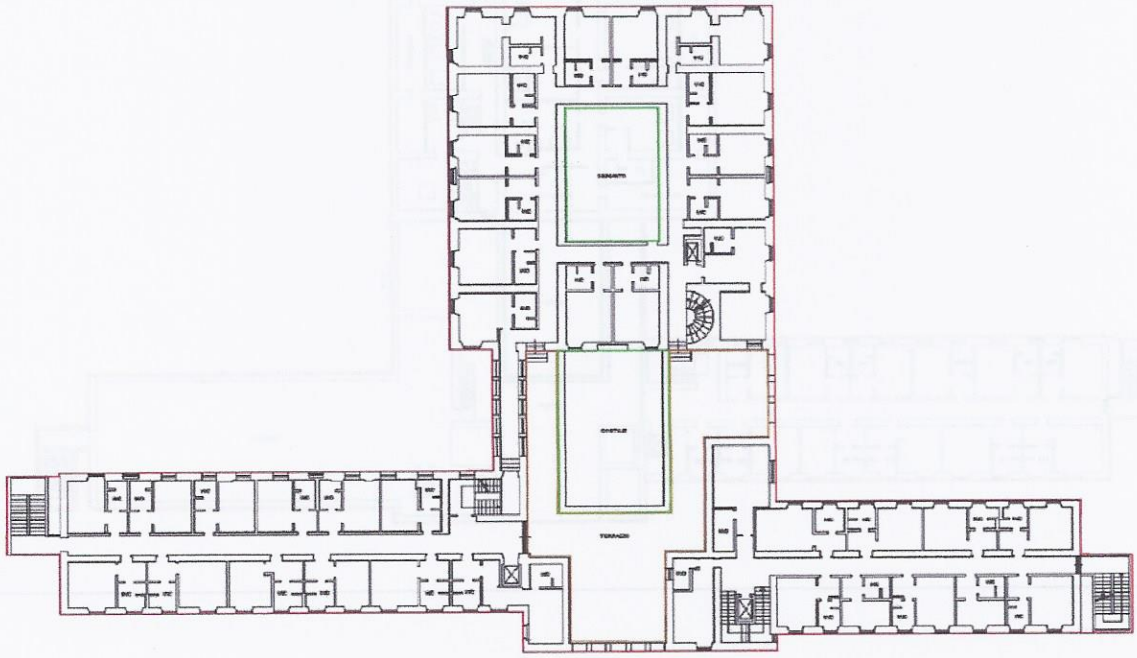
1 Richiedente: CVSGRR77L27D810E

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

3) Nel piano *PRIMO* del complesso originario sono presenti nr. 15 camere con servizi di cui 1 tripla, 13 doppie ed 1 singola (30 posti letto) ed 1 sala multiuso, nella parte posteriore è presente un terrazzo scoperto. Nell'ala destra sono presenti 11 camere con servizi di cui 9 doppie e 2 singole (20 posti letto); nell'ala di sinistra sono presenti 12 camere con servizi di cui 1 quadrupla, 9 doppie e 2 singole (24 posti letto).

PIANO PRIMO					
Destinazione	**Superficie Lorda (mq)**	**Coeff.**	**Superficie Convenzionale (mq)**	**Altezza**	**Piano**
ALBERGO - CAMERE E VARIE – A1 (rosso)	1581,8	1	1581,8	2,7	P1
LOCALE DEPOSITO - A2 (verde)	79,2	0,5	39,6		
LOCALI CORTILE – A2 (ciano)	115	0,5	57,5	-	
TERRAZZO - B (arancione)	200	0,5	100	-	
Totale superficie convenzionale:			1778,9		

PLANIMETRIA

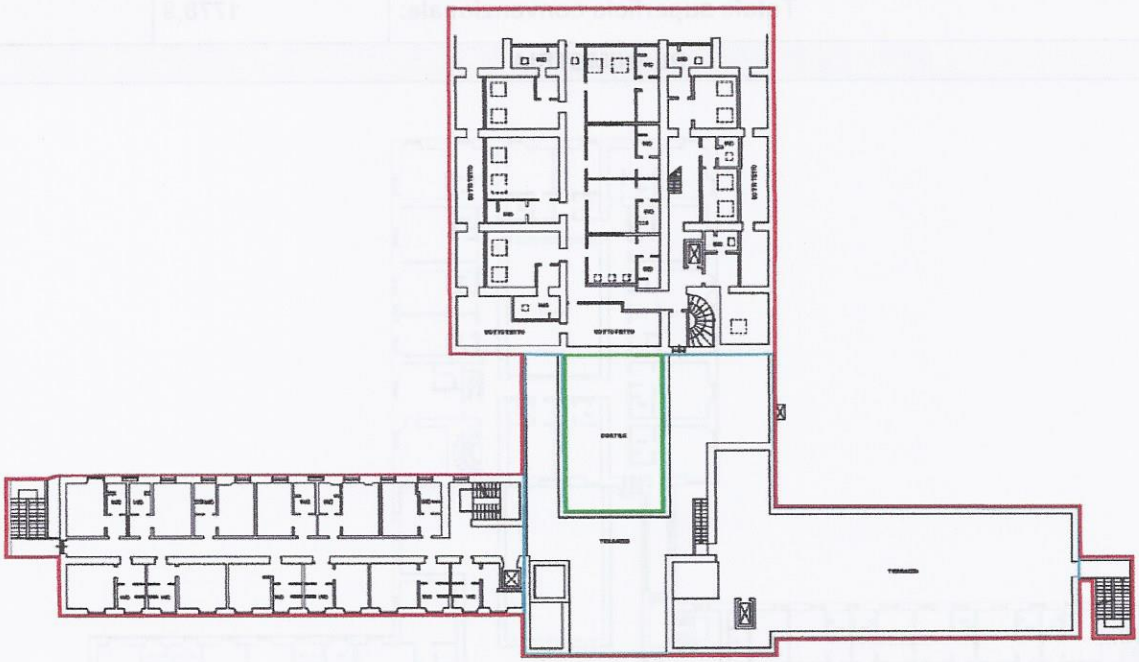


Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

4) Nel piano *SECONDO* del complesso originario sono presenti nr. 10 camere con servizi di cui 2 quadruple, 1 tripla e 7 doppie (29 posti letto). Nell'ala sinistra sono presenti 12 camere con servizi di cui 10 doppie e 2 singole (22 posti letto). Nell'ala destra è presente un terrazzo a copertura dell'area.

PIANO SECONDO					
Destinazione	**Superficie Lorda (mq)**	**Coeff.**	**Superficie Convenzionale (mq)**	**Altezza**	**Piano**
ALBERGO - CAMERE E VARIE – A1 (rosso)	1190	1	1190	2,7	P2
LOCALI CORTILE – A2 (ciano)	96,2	0,5	48,1	-	
TERRAZZO - B (ciano)	646	0,5	323	-	
Totale superficie convenzionale:			1561,1		

PLANIMETRIA

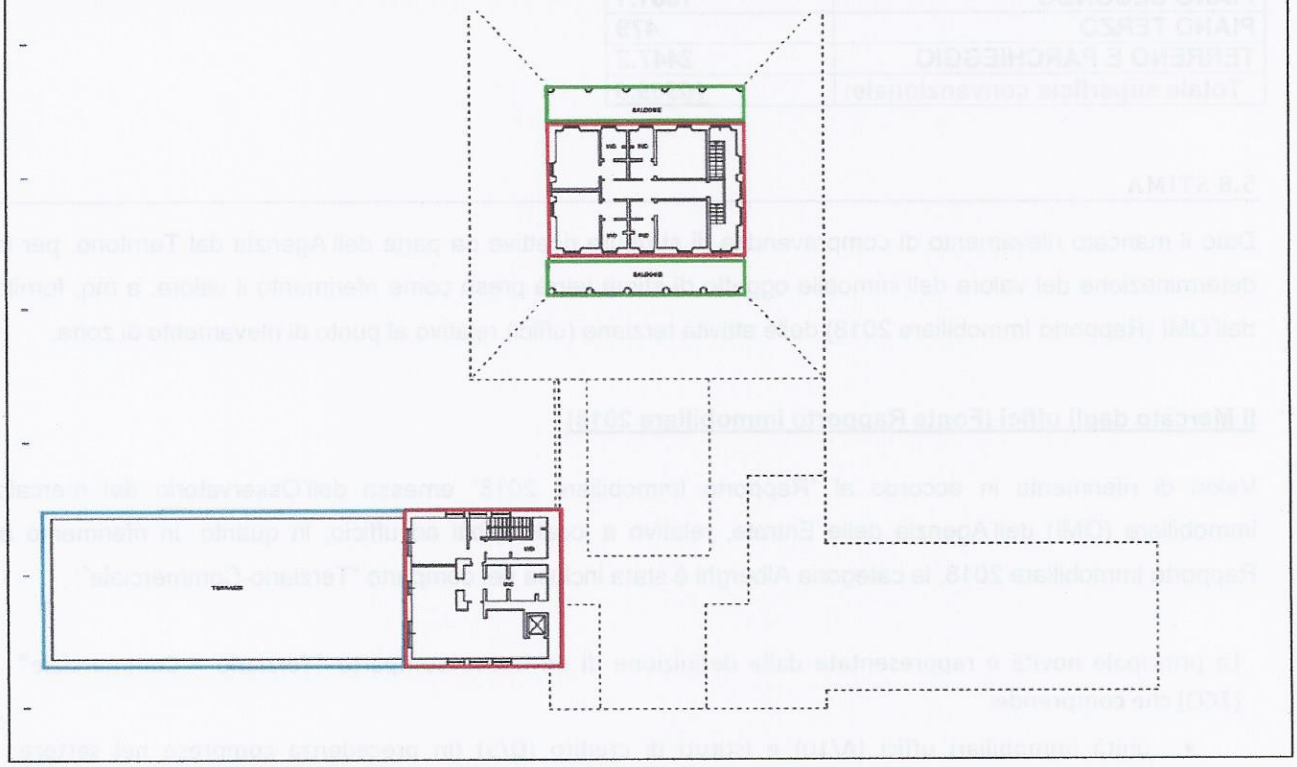


Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

5) Nel piano *TERZO* del complesso originario sono presenti nr. 4 camere doppie con servizi (8 posti letto). Nell'ala sinistra sono presenti 1 appartamento con terrazzo, 2 camere doppie con servizi ed un salone.

PIANO TERZO					
Destinazione	**Superficie Lorda (mq)**	**Coeff.**	**Superficie Convenzionale (mq)**	**Altezza**	**Piano**
ALBERGO - CAMERE E VARIE – A1 (rosso)	284	1	284	2,7	P3
LOCALI CORTILE – A2 (verde)	76	0,5	38	-	
TERRAZZO - B (ciano)	314	0,5	157	-	
Totale superficie convenzionale:			479		

PLANIMETRIA



Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

TERRENO A SERVIZIO ALBERGO					
Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (mq)	Altezza	Piano
TERRENO E PARCHEGGIO	24472.5	0.10	2447.2	-	-
Totale superficie convenzionale:			2447.2		

Tabella riepilogativa delle superfici convenzionali oggetto di perizia estimativa:

Destinazione	Superficie Convenzionale (mq)
PIANO SEMINTERRATO	1349.95
PIANO TERRA	2753.35
PIANO PRIMO	1778.9
PIANO SECONDO	1561.1
PIANO TERZO	479
TERRENO E PARCHIEGGIO	2447.2
Totale superficie convenzionale:	***10369.5***

5.8 STIMA

Dato il mancato rilevamento di compravendita di strutture ricettive da parte dell'Agenzia del Territorio, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima verrà preso come riferimento il valore, a mq, fornito dell'OMI (Rapporto Immobiliare 2018) delle attività terziarie (uffici) relativo al punto di rilevamento di zona.

Il Mercato degli uffici (Fonte Rapporto immobiliare 2018)

Valori di riferimento in accordo al "Rapporto Immobiliare 2018" emesso dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativo a locali adibiti ad ufficio, in quanto, in riferimento al Rapporto Immobiliare 2018, la categoria Alberghi è stata inclusa nel comparto "Terziario-Commerciale":

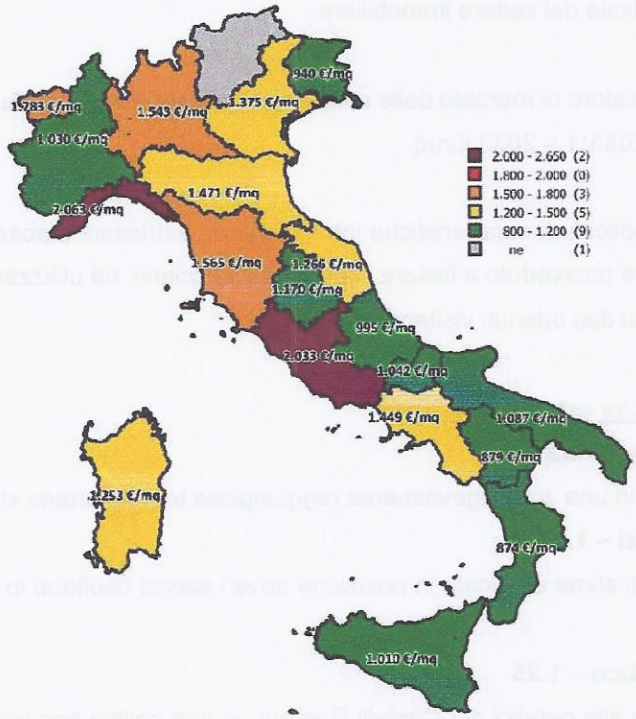
La principale novità è rappresentata dalla definizione di un nuovo comparto "Terziario – Commerciale" (TCO) che comprende:

- unità immobiliari uffici (A/10) e Istituti di credito (D/5) (in precedenza comprese nel settore terziario);
- unità immobiliari negozi (C/1), laboratori (C/3), alberghi e pensioni (D/2) e edifici commerciali (D/8) (in precedenza comprese nel settore commerciale);
- le unità immobiliari uffici pubblici (B/4);
- unità immobiliari[3] censite nelle categorie C/2 con superficie oltre 30 m^2, e unità C/6 e C/7 con superficie oltre 50 m^2 (in precedenza nel settore delle pertinenze).

La figura seguente riporta i più probabili valori di mercato per i locali "destinazione terziaria" su tutto il territorio:

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2017 – uffici

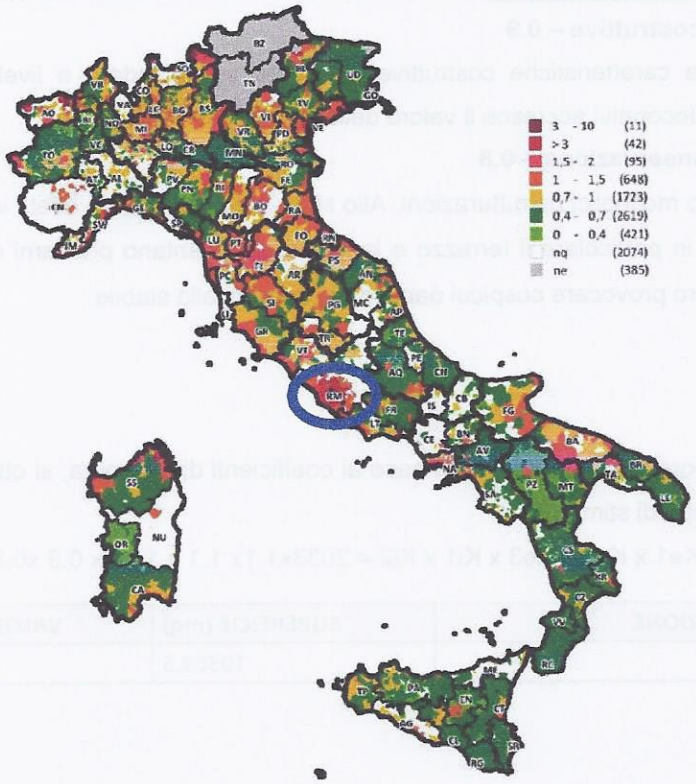


Nel caso in esame, regione Lazio, il valore medio corrisponde a 2033 €.

In dettaglio si riportano i differenziali moltiplicativi in funzione dell'ubicazione dell'immobile:

RAPPORTO IMMOBILIARE 2018
Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2017[12] (valore medio nazionale=1) – uffici



Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

Il Comune di Monteporzio Catone (RM) ricade all'interno del circolo evidenziato nell'immagine soprastante, nel quale il fattore moltiplicativo, può essere assunto pari a 1 (VALORE CONSERVATIVO – SOTTOSTIMATO), considerando l'attuale criticità del settore immobiliare.

Pertanto, il più probabile valore di mercato delle unità sopraindicate e del complesso nella sua interezza si può assumere pari a **Vmo** = 2033*1 = 2033 €/mq.

Considerato che la molteplicità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono influire notevolmente sul valore medio ottenuto, si è provveduto a fissare i seguenti coefficienti, da utilizzare per la correzione del valore medio ordinario, in base ai dati ottenuti visitando l'immobile:

Coefficienti caratteristiche estrinseche

Ke1 – Posizione e accessibilità – 1.1

L'immobile è situato in una zona agevolmente raggiungibile tramite arterie stradali rilevanti.

Ke2 – Presenza di servizi – 1.1

L'immobile oggetto di stima è ubicato in posizione dove i servizi risultano in media allineati con la zona di riferimento.

Ke3 – Valore paesaggistico – 1.25

L'immobile è ubicato alle pendici dei Castelli Romani, in una collina con visuale su Roma di alto impatto paesaggistico, inoltre la villa ha un vissuto storico artistico di pregio (Rif. Par. 4 – relazione Dott.ssa Ilardi).

Coefficienti caratteristiche intrinseche

Ki1 – Caratteristiche costruttive – 0.9

L'immobile presenta caratteristiche costruttive adeguate agli standard e livelli di finitura di pregio, la presenza di marmi decorativi accresce il valore dello stabile.

Ki2 – Età e stato di conservazione – 0.8

L'immobile ha subito molteplici ristrutturazioni. Allo stato attuale presenta difetti imputabili alla vetustà degli elementi strutturali, in particolare il terrazzo e le facciate presentano problemi di ammaloramento che se non sanati potrebbero provocare cospicui danni di infiltrazioni allo stabile.

Valore unitario

Correggendo il valore medio ordinario, in base ai coefficienti di cui sopra, si ottiene il valore unitario (**Vu**) dell'immobile oggetto di stima:

Vu = Vmo x Ke1 x Ke2 x Ke3 x Ki1 x Ki2 = 2033x1.1x 1.1 x 1.25 x 0.9 x0.8= 2213.9 €/mq

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE (€/mq)	STIMA (€)
ALBERGO	10369.5	2213.9	22957419
			22957419

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

6 LOTTO NR. 2

6.1 TITOLARITA'

Alla data di redazione della stima la Società intestataria dei beni sono di riportati di seguito (Allegato B-Visure):

- I.T.A. srl – Investimenti Turistici ed Alberghieri in liquidazione iscritta al registro delle imprese di Roma REA RM – 964325 e Codice Fiscale 03437530177,

6.2 STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni risultano liberi, utilizzati come parcheggio aree adibite a giardino dell'adiacente complesso alberghiero "Villa Vecchia".

6.3 PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
		COMPRAVENDITA			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°
Dal: 16-lug-98	Soc. ITA srl C.F.: 03437530177 Proprietario per 1/1	Notaio SIROLLI di ROMA	16-LUG-98	482314	-
		TRASCRIZIONI			
		PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
		Conservatoria: ROMA 1	21-LUG-98	23603	28289

6.4 CONSISTENZA

Le superfici sono riportate di seguito:

NR.	CATASTO	FOGLIO	PART.	QIALITA'	CLASSE	SUPERFICIE ha ara ca	SUPERFICIE (m^2)
1	CT	6	48	Orto Irriguo	2	06 are 0 ca	600

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

6.7 STIMA

La commercialità del bene viene espressa in funzione del tipo di "ORTO IRRIGUO" relativa al terreno da stimare, tenendo in considerazione i valori espressi dall'Agenzia del territorio (annualità 2017).

Valori di riferimento dall'Agenzia del Territorio – Valori Agricoli medi della Provincia di Roma

Ufficio del territorio di ROMA

Agenzia Entrate

Data: 15/02/2019
Ora: 12.09.11

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale ***Pubblicazione sul BUR***

n. del ***n. del***

	REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE LITORANEE DELLA TOLFA Comuni di: ALLUMIERE, CERVETERI, CIVITAVECCHIA, SANTA MARINELLA, TOLFA, LADISPOLI				**REGIONE AGRARIA N°: 10** COLLINE LITORANEE DEI COLLI ALBANI Comuni di: ALBANO LAZIALE, ARICCIA, CASTEL GANDOLFO, LANUVIO, COLONNA, FRASCATI, GENZANO DI ROMA, GROTTAFERRATA, MARINO, MONTE COMPATRI, MONTE PORZIO CATONE, NEMI, ROCCA DI PAPA, ROCCA PRIORA, VELLETRI, LARIANO, CIAMPINO			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
BOSCO CEDUO	13370,00				18570,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	13370,00				18570,00			
CANNETO	10400,00				12630,00			
CASTAGNETO	18880,00				29100,00			
FRUTTETO	45620,00				51920,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	5570,00				5940,00			
ORTO	47330,00				62270,00			
ORTO IRRIGUO	55630,00				76390,00			
PASCOLO	11140,00				16340,00			
PASCOLO ARBORATO	11140,00				16340,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	11140,00				14860,00			
PRATO					35700,00			
PRATO IRRIGUO					38190,00			

Pagina: 8 di 15

COLTURA TERRENO	SUPERFICIE (ara)	VALORE (€/Ha)	STIMA (€)
ORTO IRRIGUO	6	76390	4583.4
			4583.4

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589

7 CONCLUSIONE

In conclusione la valutazione totale degli immobili è di seguito riassunta:

DESCRIZIONE	STIMA (€)
HOTEL	22957419.7
TERRENO	4583.4
	22962003

TOTALE STIMA FINALE: **€ 22.962.003**

Arrotondato a 22.962.000(ventiduemilioninovecentosessantaduemila euro)

Tanto accerta e riferisce il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Roma, li 24/06/2019

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FROSINONE
Dott. Ing. GIAMPIERO CAVESE
Sez. A - n. 1580
Settori: Civile ed ambientale, Industriale, dell'informazione

Firmato Da: DI LORETO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691d7e353b89fc464cc6907c4f6d6489 - Firmato Da: NOSCHESE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44b1c20fadbe85416c06311830019589